

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8188

Richiesta di credito di CHF 2'831'000.- per l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano di proprietà del Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione

Lugano, 19 novembre 2010

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Vi proponiamo, con il presente messaggio, l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano, intestata al Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione e sita nel comparto NQC.

Accenni storici e giuridici sul Consorzio

La Stazione consortile di disinfezione è stata in origine un Consorzio di Comuni istituito tramite un decreto esecutivo del 16 novembre 1938 (DE istituyente i Consorzi intercomunali per le stazioni di disinfezione) sulla base della Legge sanitaria cantonale del 1924.

Esso pare aver regolarmente funzionato nei primi anni di esistenza. Il suo statuto non ha tuttavia potuto essere rintracciato nemmeno presso le competenti Autorità cantonali. Una prova dell'esistenza del Consorzio e del suo effettivo funzionamento a livello politico - amministrativo è però dato dall'acquisto, avvenuto nel 1942, del terreno (attuale part. n. 2357 RFD di Lugano) ove è poi sorta la Stazione consortile di disinfezione.

Da allora non vi sono altri documenti che attestano l'esistenza di organi consortili.

Il 1. giugno 1975 è entrata in vigore la Legge sul consorzio dei Comuni (LCCom) che, in virtù delle sue disposizioni transitorie (art. 42), era applicabile anche ai Consorzi allora già esistenti, i cui statuti avrebbero dovuto essere adattati alla nuova Legge, sottoposti ai Legislativi dei Comuni partecipanti ed infine ratificati dal Consiglio di Stato.

Nulla di tutto ciò è avvenuto in relazione al citato Consorzio di cui, come detto, è addirittura ignota l'esistenza di uno statuto. L'assenza di questa operazione ha impedito che il Consorzio assumesse una propria personalità giuridica (art. 9 LCCom).

Si è così determinata una situazione anomala, vale a dire quella di un Consorzio giuridicamente inesistente proprietario di un bene immobiliare, ovvero la menzionata part. n. 2357 RFD di Lugano.

Non essendo stati costituiti gli organi consortili, nemmeno dopo l'entrata in vigore della LCCom, di fatto l'attività di disinfezione è stata gestita per decenni dall'Amministrazione comunale di Lugano, che ha avuto il ruolo di Comune sede.

Per il suo funzionamento hanno operato dei funzionari specializzati nella lotta agli animali ritenuti nocivi e nella disinfezione di appartamenti ed oggetti, effettuando interventi nei 115 Comuni consorziati. Si rileva che il disavanzo delle spese di gestione del Consorzio veniva annualmente ripartito tra i Comuni partecipanti, in funzione della loro popolazione finanziaria.

La Stazione di disinfezione ha interrotto la sua attività molti anni fa, alla fine degli anni '60, quando il forno è stato messo fuori uso. L'attività del Consorzio, come si dirà in seguito, è poi definitivamente cessata il 31 dicembre 2004. Dal 1. gennaio 2005 il servizio è stato infatti ripreso e garantito dal gruppo di disinfestazione del Corpo pompieri del Comune di Lugano ed il tariffario regolato da apposita Ordinanza municipale (OM concernente il Servizio di disinfestazione del Comune di Lugano, del 23 dicembre 2004, consultabile in www.lugano.ch/leggi, n. 2.6.1).

Risoluzione governativa n. 3871, del 18 agosto 2009

Con detta risoluzione il lod. Consiglio di Stato ha decretato lo scioglimento d'ufficio del citato Consorzio.

Per quanto concerne la part. n. 2357 RFD di Lugano che, come detto, è di proprietà del Consorzio, il Consiglio di Stato ha deciso di commissionare una perizia ad un esperto per determinarne il valore commerciale e di dare poi al Comune di Lugano la possibilità di esprimersi sul suo acquisto al valore scaturito dalla perizia stessa.

Ciò, in virtù dell'interesse precedentemente dimostrato da parte di Lugano, dal fatto che il fondo si trova sul nostro territorio giurisdizionale e che i fondi confinanti sono di proprietà del nostro Comune e dell'azienda partecipata AIL SA.

Dalla menzionata risoluzione del Consiglio di Stato si evince che, nel caso in cui codesto onorando consesso dovesse esprimersi negativamente circa l'acquisto, la procedura di vendita della part. n. 2357 RFD di Lugano verrà seguita dai Servizi cantonali, e più precisamente dalla SEL, tramite concorso o asta pubblica.

Definizione del valore commerciale del fondo e situazione pianificatoria - edilizia

Della perizia è stato incaricato l'ing. Gianfranco Sciarini di Vira Gambarogno, il quale ha rassegnato il suo rapporto in data 18 ottobre 2010.

La stessa determina che, vista la recente approvazione del PR NQC e considerato che i ricorsi pendenti non toccano il fondo oggetto di perizia, il valore di riferimento è quello determinato dal nuovo azionamento: **CHF 2'811'000.-, corrispondenti a 1'400.- CHF/mq.**

Ricordiamo al Legislativo che la procedura da noi messa in atto nel 2008 per lo scioglimento e l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano (messaggio municipale n. 7648 con richiesta di credito di CHF 1'269'500.- per l'acquisto della part. 2357 RFD di Lugano) non era stata portata a termine a seguito delle numerose contestazioni pervenute da parte di altri Comuni consorziati. Per questo motivo, nell'agosto 2008, veniva interpellata la SEL in qualità di Autorità di vigilanza sui Comuni e si procedeva poi al ritiro del messaggio municipale in questione.

Per quanto riguarda la situazione fondiaria e pianificatoria del citato fondo, osserviamo che si tratta di una particella di 2008 mq situata nella zona pianeggiante sottostante il complesso scolastico di Trevano, nel comprensorio comunale di Lugano.

La particella è accessibile da via Sonvico. Nelle vicinanze si trovano la Resega, lo Stadio di Cornaredo, i magazzini comunali e, più a nord, il supermercato ex Carrefour (ora Coop).

L'assetto pianificatorio determinato dal Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere di Cornaredo (PR-NQC) è nel frattempo stato approvato dal CdS (risoluzione n. 3370 del 30 giugno 2010) e, per il comparto qui in oggetto, è cresciuto in giudicato. Secondo il nuovo PR, il fondo è attribuito, al pari dei limitrofi fondi di proprietà della Città, alla zona B1b (Zona per attività terziarie e amministrative).

I parametri edificatori del fondo sono particolarmente importanti. Nell'area sono edificabili costruzioni di 30.00 m di altezza (con possibilità di bonus a 45.00 m) con un indice di sfruttamento del 2.0 (con possibilità di bonus a 2.5) e contenuti che vanno dal terziario, al commercio, alle attività espositive, alberghiere congressuali fino a quelle legate allo sport ed al tempo libero.

Dal profilo dei possibili contenuti, della densità dell'ubicazione, così come da quello della valenza urbanistica, il fondo appartiene ad un comparto di sicuro interesse e centralità nel nuovo quartiere di Cornaredo. Dal profilo fondiario, il mapp. n. 2357 è praticamente circoscritto dal mapp. n. 2358, di proprietà della Città. Quest'ultimo confina a sua volta con il mapp. n. 1716, di proprietà della società AIL.

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene che l'interesse del Comune di Lugano all'acquisto del mapp. n. 2357 sia evidente e da riconfermare. Nell'ipotesi di acquisto del fondo in questione, l'intera zona B1b diverrebbe infatti di proprietà della Città/AIL. Ciò permetterebbe tra l'altro l'assunzione di un ruolo attivo della Città nello sviluppo ordinato del comparto, di rilevanza strategica, anche in relazione ai progetti che si intendono promuovere nell'area.

Autorizzazione all'acquisto e richiesta di credito

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si propone pertanto all'on.do Consiglio Comunale di autorizzare l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano alle condizioni determinate dal Consiglio di Stato attraverso la menzionata perizia, e di concedere un credito di **CHF 2'831'000.-**, così composto:

prezzo di acquisto:	CHF 2'811'000.-
tasse di trapasso, spese notarili	CHF 20'000.-

Totale credito di investimento	CHF 2'831'000.-

Si precisa che il Comune di Lugano, sulla base dei criteri definiti dalla risoluzione del CdS di cui si è riferito sopra e allegata al presente messaggio, dovrebbe beneficiare di una quota di riparto derivante dallo scioglimento del Consorzio del 32,99 % (52'138 abitanti su 158'021: popolazione finanziaria 2003 utilizzata per la ripartizione del disavanzo di gestione corrente dell'ultimo anno di esercizio del Consorzio).

Detta partecipazione dovrà essere contabilizzata nella gestione corrente quale ricavo straordinario.

P.Q.M.

visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 LOC, 9 cpv. 1 lett. h del RCom, nonché ogni altra norma in concreto applicabile, si invita codesto onorando consesso a voler

risolvere:

1. È richiesto un credito di CHF 2'831'000.- per l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano di proprietà del Consorzio Stazione sottocenerina di disinfezione.
2. Il credito di cui al punto 1 è caricato al ramo investimenti (beni amministrativi) e ammortizzato secondo le apposite tabelle.
3. La quota di liquidazione di pertinenza del Comune di Lugano verrà contabilizzata al centro di costo 1027 utili straordinari del Dicastero Finanze.
4. Il Municipio di Lugano è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. mun. 17/11/2010

Allegati:

- risoluzione n. 3871 18 agosto 2009 del Consiglio di Stato
- tabella ammortamenti